

## 房地产行业周报

## 房贷利率继续改善，广州放松户籍政策

推荐（维持）

## 投资要点：

上周（19/01/05-19/01/11）主流46城一手房周成交542万平方米，环比-14%；其中，一二线环比-17%、三四线环比-2%；2019年1月月成交同比-6%，较去年12月下降16pct，其中一二线同比-1%、三四线同比-18%，分别较12月-21pct和-0.4pct，其中一二线城市仍好于三四线。上周14个重点城市二手房合计周成交120万平方米，环比+71%；19年1月累计成交168万平方米，较18年1月同期同比-8%，较12月上升18pct；库存方面，上周15城推盘环比-35%，周成交/推盘比1.28倍，高于上周的0.95倍，高于12月的0.72倍；15城可售面积8,096万平方米，环比-0.5%；3个月移动平均去化月数为9.2个月，环比下降0.1个月；行业依然处于低库存阶段、并处于加库存阶段。政策新闻方面，国税总局解答个税扣除问题，住房商业贷款还清后公积金贷款可继续抵扣；海口规定新落户家庭限购1套，暂停向企事业单位出售商品房；官方重申北京市副中心和雄安新区房价必须稳定；广州放松户籍政策，本科以上不超过40岁即可落户；广州地区房贷利率5.55%，较上月-0.07pct，二套5.83%，较上月-0.13pct；上海房贷利率重回九折。我们维持房地产小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，而从近期中央政治局会议以及中央经济工作会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，政策和资金环境都有望逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅3-7倍，对比美国龙头次贷危机前估值底6.5倍，目前主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业“推荐”评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（资金放松受益型）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

## 支撑评级要点

- **房地产行业数据：**上周46个重点城市新房合计成交542.4万平方米，环比下降13.7%，2019年1月一手房合计成交823.8万平方米，较去年12月同期环比下降18.9%，较去年1月同期同比下降6.1%。其中当月成交同比较12月下降15.9pct；其中，一、二、三、四线城市上周成交面积分别环比变化：-26.0%、-14.7%、-10.9%、+16.9%，当月月成交同比较分别为：+4.7%、-2.6%、-18.8%、-16.0%。15城可售面积为8,096.3万平方米，环比下降0.5%；3个月移动平均去化月数为9.2个月，环比下降0.1个月。
- **主要政策新闻：**易纲表示应用好信贷、债券、股权“三支箭”。2018年全年全国居民消费价格上涨2.1%。国税总局解答个税扣除问题，住房商业贷款还清后公积金贷款可继续抵扣。海口规定新落户家庭限购1套，暂停向企事业单位出售商品房。官方重申北京市副中心和雄安新区房价必须稳定。广州放松户籍政策，本科以上不超过40岁即可落户。广州地区房贷利率5.55%，较上月下降0.07pct，二套5.83%，较上月下降0.13pct。上海房贷利率重回九折。海南正式实行商品住宅销售价格备案管理，严格落实销售明码标价。
- **公司动态跟踪：**2018年销售：招商蛇口销售额1,706亿元（+51.3%），销售面积827万平（+45.2%）；荣盛发展销售额1,016亿元（+49.5%），销售面积983万平（+54.7%）；新城控股销售额2,211亿元（+74.8%），销售面积1,812万平（+95.2%）。拿地：蓝光发展12月新增4宗地块，土地面积269亩，总价13.7亿。华夏幸福12月新增17宗地块，土地面积总计39万平，总价5.02亿。融资：金地集团将申请新增注册发行债务融资工具总规模不超过200亿元；融创中国发行2021年到期的6亿美元8.375%优先票据。
- **一周板块回顾：**上周SW房地产指数上涨0.77%，沪深300指数上涨1.94%，相对收益为-1.17%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第27位。个股表现方面，SW房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：实达集团、数源科技、\*ST新梅、新潮实业、世纪星源。
- **风险提示：**房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧。

## 华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	128	3.59
总市值(亿元)	19,090.65	3.81
流通市值(亿元)	16,227.23	4.48

## 相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-3.74	-2.28	-30.81
相对表现	-1.35	8.82	-4.06



## 相关研究报告

《12月房企销售点评：年末销售靓丽收官，行业集中度快速提升》

2019-01-01

《降准点评：从定向降准到全面降准，政策和资金环境逐步改善》

2019-01-06

《房地产行业周报：全面降准释放流动性，资金端环境逐步改善》

2019-01-06

# 目录

一、行业数据 .....	4
(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-14%，月成交同比-6%，一二线同比-1%、三四线同比-18%.....	4
1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 14%，一二线环比下降 17%、三四线环比下降 2% .....	4
2、成交月同比: 1 月 46 城月成交同比下降 6%，一二线同比下降 1%、三四线同比下降 18%.....	5
(二) 二手房成交量: 上周 14 城周成交环比+71%，1 月月成交同比-8%、较上月上升 18pct.....	7
(三) 新房库存: 15 城上周推盘环比-35%，可售面积环比-0.5%、去化月数下降 0.1 个月 .....	10
二、行业政策和新闻跟踪.....	13
三、重点公司公告 .....	15
四、板块行情回顾 .....	20
五、风险提示 .....	20

# 图表目录

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积.....	4
图表 2、各线城市一手房成交面积同比.....	5
图表 3、46 城一手房累计成交同比.....	6
图表 4、重点城市新房成交数据.....	6
图表 5、14 城二手房成交面积及环比、同比.....	8
图表 6、各线城市二手房成交面积同比.....	8
图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比.....	9
图表 8、重点城市二手房成交数据.....	9
图表 9、重点城市库存去化水平.....	10
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数.....	11
图表 11、各线城市可售面积.....	12
图表 12、15 城成交推盘比.....	12
图表 13、上周行业重点新闻.....	13
图表 14、上周公司公告回顾.....	16
图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况.....	20
图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名.....	20

## 一、行业数据

(一) 新房成交量: 上周 46 城周成交环比-14%，月成交同比-6%，一二线同比-1%、三四线同比-18%

### 1、成交周环比: 上周 46 城周成交环比下降 14%，一二线环比下降 17%、三四线环比下降 2%

上周(1.5-1.11)46 个重点城市新房合计成交 542.4 万平方米，环比下降 13.7%，较 18 年周均成交 586.7 万平方米下降 7.5%，较本年周均成交 576.7 万平方米下降 5.9%。

其中一二线城市合计成交 410.1 万平米，环比下降 16.9%，较 18 年周均成交 412.9 万平米下降 0.7%，较本年周均成交 428.7 万平米下降 4.3%。三四线城市合计成交 132.4 万平米，环比下降 1.8%，较 18 年周均成交 167.1 万平米下降 20.8%，较本年周均成交 148 万平米下降 10.5%。

按照更细分城市能级来看，

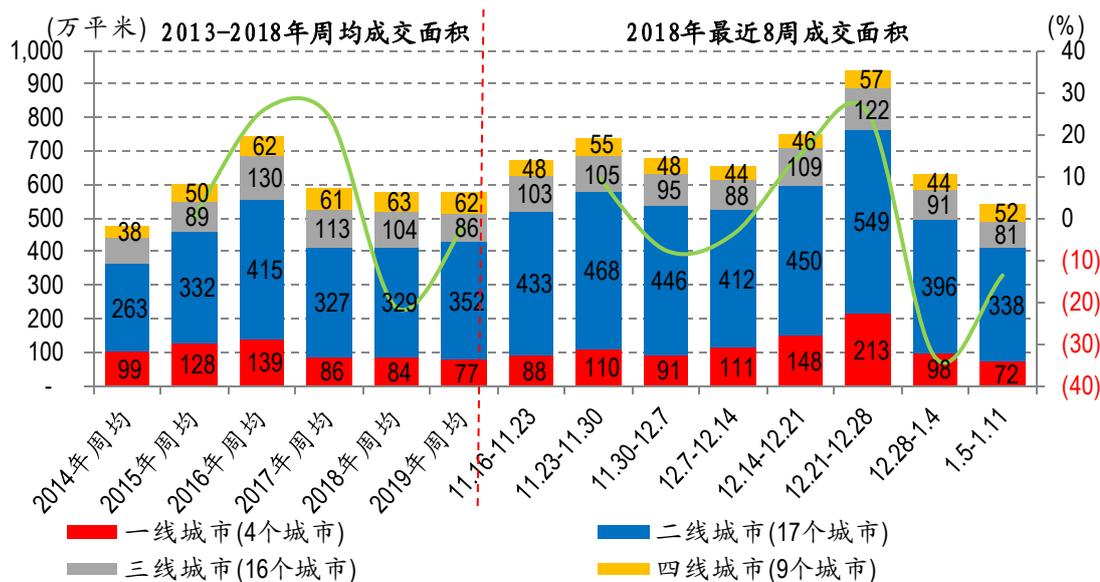
上周(1.5-1.11)4 个一线城市新房合计成交 72.4 万平米，环比下降 26%，较 18 年周均成交 83.7 万平米下降 13.6%，较本年周均成交 76.7 万平米下降 5.7%。

上周(1.5-1.11)17 个二线城市新房合计成交 337.7 万平米，环比下降 14.7%，较 18 年周均成交 329.2 万平米上升 2.6%，较本年周均成交 352 万平米下降 4.1%。

上周(1.5-1.11)16 个三线城市新房合计成交 80.8 万平米，环比下降 10.9%，较 18 年周均成交 103.8 万平米下降 22.2%，较本年周均成交 86.4 万平米下降 6.5%。

上周(1.5-1.11)9 个四线城市新房合计成交 51.6 万平米，环比上升 16.9%，较 18 年周均成交 63.3 万平米下降 18.5%，较本年周均成交 61.5 万平米下降 16.1%。

图表 1、13-18 年周均成交面积&18 年最近 8 周成交面积



资料来源: Wind, 华创证券

## 2、成交月同比：1月46城月成交同比下降6%，一二线同比下降1%、三四线同比下降18%

1月(1.1-1.11)46个重点城市截止上周一手房合计成交823.8万平方米，较12月同期环比下降18.9%，较去年1月同期同比下降6.1%。其中当月成交同比较12月下降15.9pct；年初累计至今成交0.1亿平方米，同比下降6.1%。

其中一二线城市合计成交612.4万平方米，较12月同期环比下降23.8%，较去年1月同期同比下降1.4%，其中当月成交同比较12月下降20.6pct；年初累计至今成交612.4万平方米，同比下降1.4%。三四线城市合计成交211.4万平方米，较12月同期环比下降0.4%，较去年1月同期同比下降17.7%，其中当月成交同比较12月下降0.4pct；年初累计至今成交211.4万平方米，同比下降17.7%。

按照更细分城市能级来看，

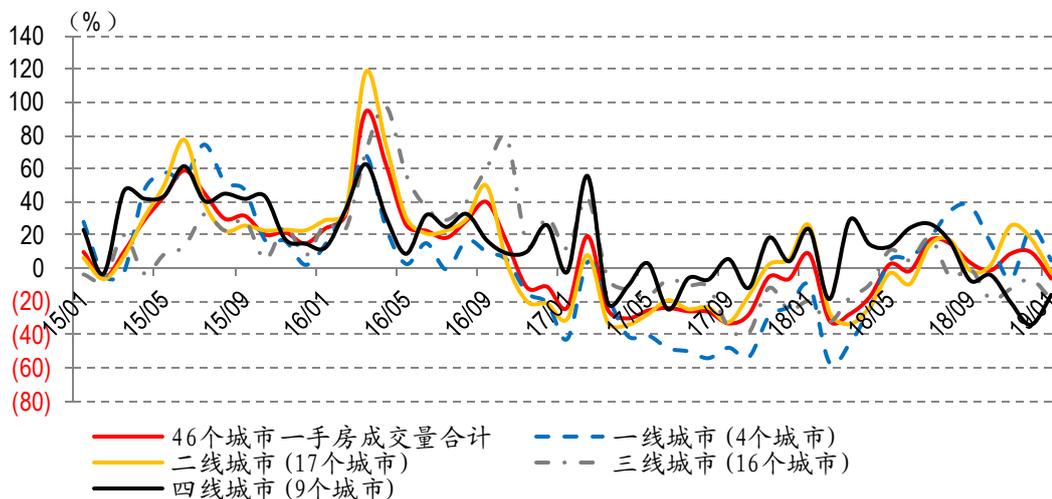
1月(1.1-1.11)4个一线城市截止上周一手房合计成交109.6万平方米，环比12月下降27.7%，较去年1月同比上升4.7%，其中当月成交同比较12月下降19.4pct；年初累计至今成交109.6万平方米，同比上升4.7%。

1月(1.1-1.11)17个二线城市截止上周一手房合计成交502.8万平方米，环比12月下降22.9%，较去年1月同比下降2.6%，其中当月成交同比较12月下降20.4pct；年初累计至今成交502.8万平方米，同比下降2.6%。

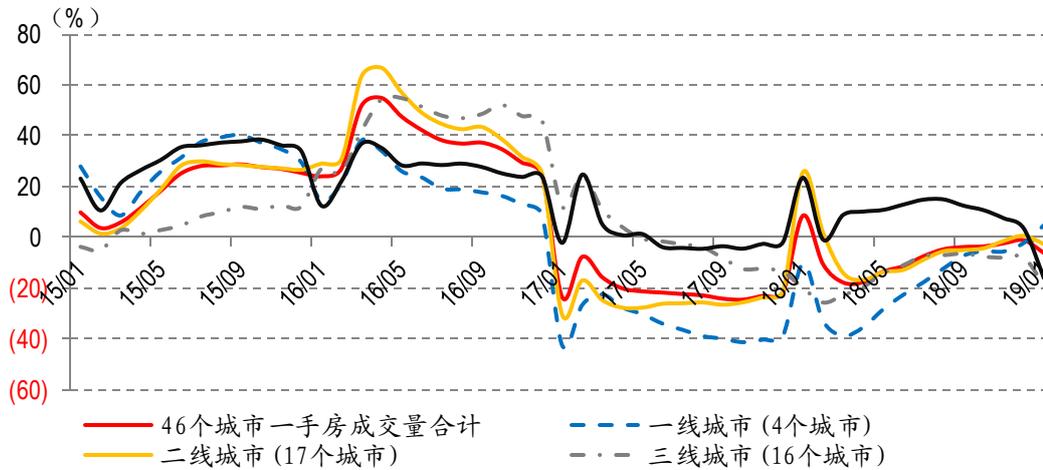
1月(1.1-1.11)16个三线城市截止上周一手房合计成交123.5万平方米，环比12月下降12.9%，较去年1月同比下降18.8%，其中当月成交同比较12月下降12.1pct；年初累计至今成交123.5万平方米，同比下降18.8%。

1月(1.1-1.11)9个四线城市截止上周一手房合计成交87.9万平方米，环比12月上升24.7%，较去年1月同比下降16%，其中当月成交同比较12月上升18.1pct；年初累计至今成交87.9万平方米，同比下降16%。

图表 2、各线城市一手房成交面积同比



资料来源: Wind, 华创证券

**图表 3、46 城一手房累计成交同比**


资料来源: Wind, 华创证券

**图表 4、重点城市新房成交数据**

一手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
46城合计	542	(13.7)	824	(18.9)	(6.1)	824	(6.1)
一线城市	72	(26.0)	110	(27.7)	4.7	110	4.7
二线城市	338	(14.7)	503	(22.9)	(2.6)	503	(2.6)
三线城市	81	(10.9)	123	(12.9)	(18.8)	152	(18.8)
四线城市	52	16.9	88	24.7	(16.0)	88	(16.0)
一线城市							
北京	7	132.4	7	(76.5)	(64.7)	7	(64.7)
上海	40	(1.9)	64	17.4	53.1	64	53.1
广州	16	(63.7)	26	(44.6)	14.5	26	14.5
深圳	10	2.7	13	(40.6)	(38.7)	13	(38.7)
二线城市							
杭州	17	(20.1)	26	(38.3)	(53.0)	26	(53.0)
南京	13	(19.6)	26	(44.1)	(50.6)	26	(50.6)
武汉	19	(55.2)	28	(67.3)	(65.9)	28	(65.9)
苏州	20	(2.6)	33	(35.0)	19.3	33	19.3
济南	20	62.8	29	(4.6)	(6.6)	29	(6.6)
成都	72	57.8	101	(21.0)	161.9	101	161.9
青岛	28	8.6	41	(29.4)	(30.2)	41	(30.2)
宁波	11	(10.4)	17	48.7	303.8	17	303.8
福州	10	1.7	14	(12.4)	56.2	14	56.2
南宁	42	(14.7)	68	45.4	184.7	68	184.7
南昌	8	(71.4)	14	1.1	(38.7)	14	(38.7)

一手房每周交易数据	上周成交量 (万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量 (万平方米)	环比上月 (%)	同比当月 (%)	年初至今累计成交 (万平方米)	累计同比 (%)
<b>三线城市</b>							
泉州	7	14.6	10	(29.0)	(1.0)	10	(1.0)
扬州	7	60.4	11	(5.5)	(33.2)	11	(33.2)
常州	8	7.5	12	(7.9)	(30.9)	12	(30.9)
襄阳	3	(26.1)	5	(23.0)	(44.7)	5	(44.7)
绍兴	2	(34.1)	3	(14.6)	NA	3	NA
惠州	5	(8.5)	9	(29.0)	(14.3)	9	(14.3)
泰州	2	207.6	2	(12.1)	(10.5)	2	(10.5)
镇江	13	(18.9)	18	2.1	(2.5)	18	(2.5)
金华	2	(63.8)	4	6.3	(18.3)	4	(18.3)
淮安	14	(2.0)	23	19.1	(4.7)	23	(4.7)
芜湖	1	(34.9)	1	(29.8)	(81.5)	1	(81.5)
<b>四线城市</b>							
安庆	5	44.3	8	30.3	(11.4)	8	(11.4)
汕头	5	(1.3)	7	34.9	(38.9)	7	(38.9)
连云港	11	33.9	18	37.3	(33.1)	18	(33.1)
牡丹江	-	NA	-	NA	NA	-	NA
韶关	2	(24.3)	3	23.7	(47.2)	3	(47.2)
吉林	3	41.5	5	(35.6)	(17.3)	5	(17.3)
莆田	5	14.6	8	124.6	136.7	8	136.7
淮南	3	(32.3)	7	10.4	109.0	7	109.0

资料来源: Wind, 华创证券

## (二) 二手房成交量:上周 14 城周成交环比+71%，1 月月成交同比-8%、较上月上升 18pct

上周(1.5-1.11)14 个重点城市二手房房合计成交 120 万平方米，环比上升 70.6%；1 月截至上周累计成交 168 万平方米，较 12 月同期环比上升 11.1%，较去年 1 月同期同比下降 7.9%，其中当月成交同比较 12 月上升 17.5pct；年初累计至今成交 168 万平方米，同比下降 7.9%。

按照更细分城市能级来看，

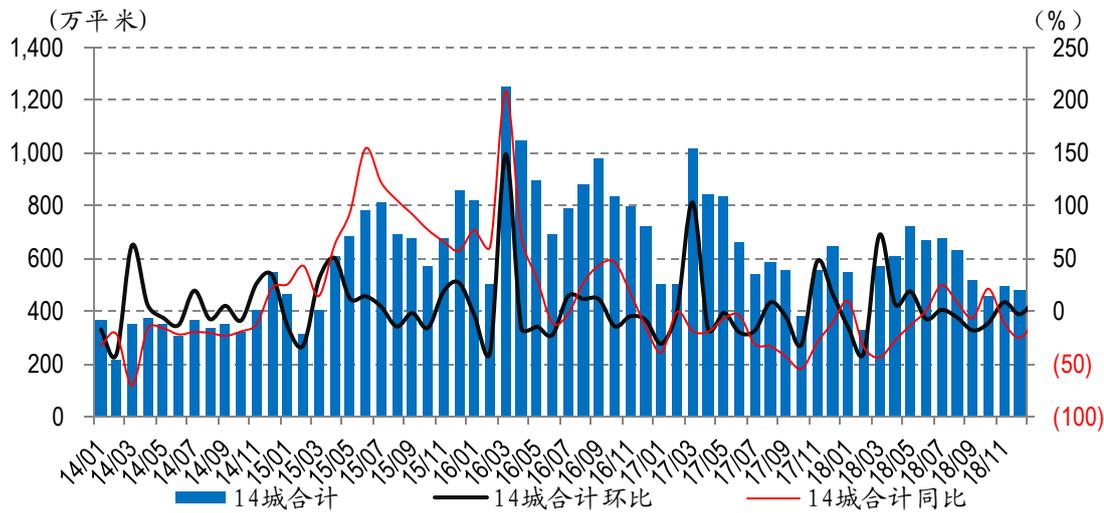
上周(1.5-1.11)2 个一线城市二手房房合计成交 35.6 万平方米，环比上升 131.6%；1 月截至上周累计成交 40.5 万平方米，较 12 月同期环比下降 16.3%，较去年 1 月同期同比下降 20.7%，其中当月成交同比较 12 月下降 12.4pct；年初累计至今成交 40.5 万平方米，同比下降 20.7%。

上周(1.5-1.11)8 个二线城市二手房房合计成交 77.8 万平方米，环比上升 56.7%；1 月截至上周累计成交 116.3 万平方米，较 12 月同期环比上升 27.3%，较去年 1 月同期同比上升 3.4%，其中当月成交同比较 12 月下降 33.7pct；年初累计至今成交 116.3 万平方米，同比上升 3.4%。

上周(1.5-1.11)4 个三四线城市二手房房合计成交 6.6 万平方米，环比上升 23.6%；1 月截至上周累计成交 11.2 万平

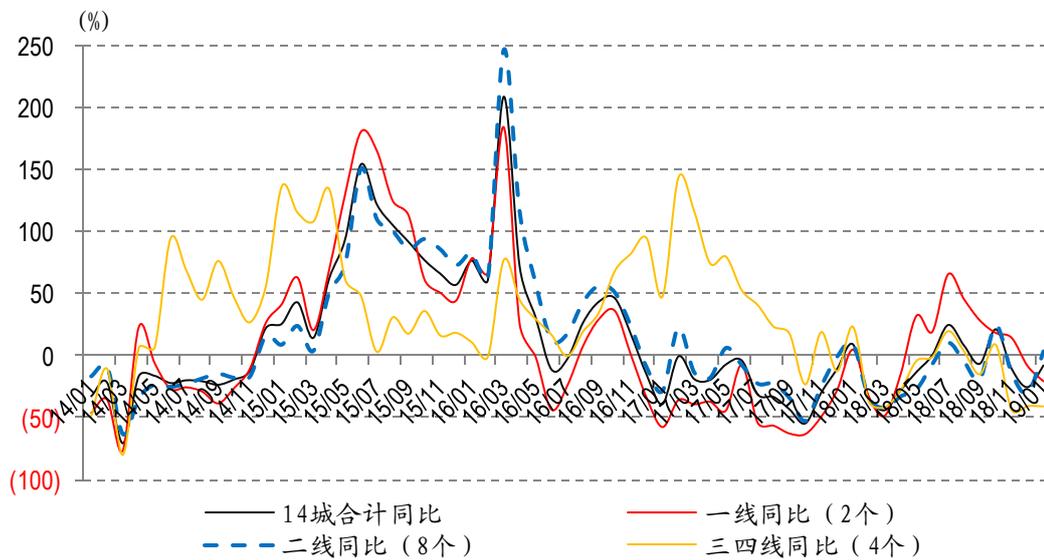
米，较12月同期环比下降2%，较去年1月同期同比下降41%，其中当月成交同比较12月下降0.2pct；年初累计至今成交11.2万平方米，同比下降41%。

**图表 5、14城二手房成交面积及环比、同比**

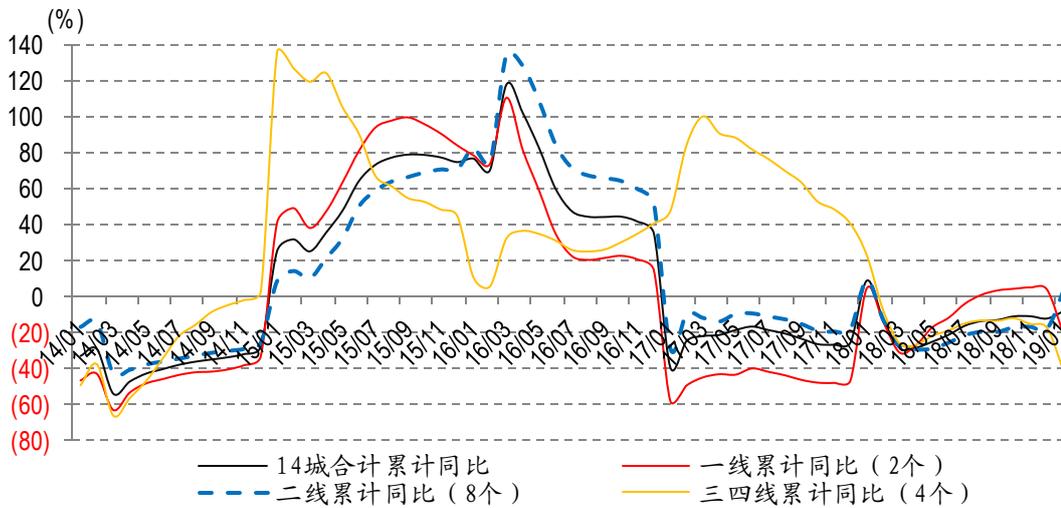


资料来源: Wind, 华创证券

**图表 6、各线城市二手房成交面积同比**



资料来源: Wind, 华创证券

**图表 7、各线城市二手房累计成交面积同比**


资料来源: Wind, 华创证券

**图表 8、重点城市二手房成交数据**

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
<b>14城合计</b>	120.0	70.6	168.0	11.1	(7.9)	168.0	(7.9)
<b>一线城市</b>	35.6	131.6	40.5	(16.3)	(20.7)	40.5	(20.7)
<b>二线城市</b>	77.8	56.7	116.3	27.3	3.4	116.3	3.4
<b>三四线城市</b>	6.6	23.6	11.2	(2.0)	(41.0)	11.2	(41.0)
<b>一线城市</b>							
北京	11.4	30.3	11.4	(68.6)	(61.9)	11.4	(61.9)
深圳	24.2	266.6	29.1	142.7	38.2	29.1	38.2
<b>二线城市</b>							
杭州	9.0	52.7	13.1	39.8	(12.2)	13.1	(12.2)
南京	8.5	41.4	12.7	(5.8)	(19.9)	12.7	(19.9)
苏州	23.7	76.9	35.2	28.4	23.8	35.2	23.8
青岛	7.3	92.4	10.5	1.2	(47.1)	10.5	(47.1)
无锡	8.0	70.9	11.3	2.0	17.3	11.3	17.3
大连	6.1	37.6	9.3	(1.7)	(23.1)	9.3	(23.1)
南宁	6.7	25.3	11.3	280.5	49.1	11.3	49.1
厦门	8.5	39.4	12.9	78.7	216.2	12.9	216.2
<b>三四线城市</b>							
扬州	2.3	61.5	3.3	5.7	(28.8)	3.3	(28.8)
岳阳	0.9	(23.1)	1.9	(37.5)	(37.9)	1.9	(37.9)
金华	1.7	8.0	3.1	54.6	(50.2)	3.1	(50.2)
江门	1.8	43.2	2.8	(11.3)	(42.6)	2.8	(42.6)

二手房每周交易数据	上周成交量(万平方米)	环比上周(%)	当月累计成交量(万平方米)	环比上月(%)	同比当月(%)	年初至今累计成交(万平方米)	累计同比(%)
张家港	0.0	NA	0.0	NA	NA	0.0	NA

资料来源: Wind, 华创证券

### (三) 新房库存: 15城上周推盘环比-35%, 可售面积环比-0.5%、去化月数下降0.1个月

上周(2019.1.5-2019.1.11) 15个重点城市合计推盘 147 万平方米, 环比下降 34.5%, 对应上述城市合计成交 188 万平方米, 环比下降 12.0%, 对应周成交/推盘比(去化率指标)为 1.28 倍, 高于上周的 0.95 倍, 高于 12 月的 0.72 倍。

上周末(2019/1/11) 15 个重点城市合计住宅可售面积为 8096.3 万平方米, 环比下降 0.5%。其中, 一线城市合计可售面积为 2868.9 万平方米, 环比下降 1.5%。北上广深可售面积环比变化分别为-2.9%、-0.2%、-0.8%、-1.9%。二线城市合计可售面积为 3633.7 万平方米, 环比下降 0.1%。三线城市合计可售面积为 1593.7 万平方米, 环比上升 0.3%。

上周末(2019/1/11) 15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 9.2 个月, 环比下降 0.1 个月。其中, 一线城市 3 个月移动平均去化月数为 10.3 个月, 环比下降 0.1 个月。北上广深去化月数分别为 16.6 个月、6.5 个月、9.7 个月、13.8 个月。二线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 7.2 个月, 环比下降 0.1 个月。三线重点城市 3 个月移动平均去化月数为 17 个月, 环比上升 0.1 个月。

注: 9 月末开始宁波可售面积数据异常, 变动较大, 故剔除, 以 15 城口径计算去化月数和成交推盘比。

图表 9、重点城市库存去化水平

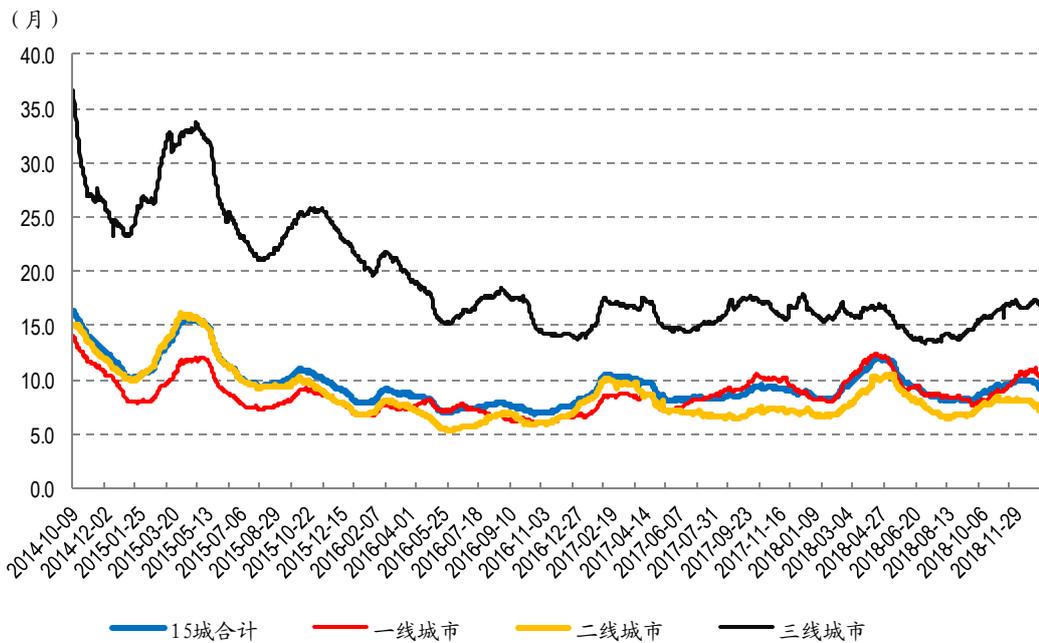
一手房住宅库存去化数据	可售面积(万平方米)	环比(%)	3个月移动日均成交量(万平方米)	环比(%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比(个月)
15城合计	8096	(0.51)	29.4	0.64	9.2	(0.11)
一线城市	2869	(1.52)	9.3	(0.48)	10.3	(0.11)
二线城市	3634	(0.06)	16.9	1.40	7.2	(0.10)
三线城市	1594	0.33	3.1	(0.13)	17.0	0.08
一线城市						
北京	964	(2.94)	1.9	(2.86)	16.6	(0.01)
上海	692	(0.24)	3.6	2.46	6.5	(0.18)
广州	868	(0.78)	3.0	(3.07)	9.7	0.22
深圳	346	(1.89)	0.8	2.62	13.8	(0.63)
二线城市						
杭州	290	(0.70)	2.9	(4.53)	3.4	0.13
南京	395	(0.51)	2.6	1.19	5.0	(0.09)
苏州	685	(0.04)	2.7	(0.72)	8.3	0.06
福州	331	(2.06)	0.9	2.49	12.0	(0.56)
厦门	225	(0.58)	0.3	2.59	27.2	(0.87)
温州	986	0.75	2.8	4.64	11.9	(0.46)

一手房住宅库存去化数据	可售面积 (万平方米)	环比 (%)	3个月移动日均成交量 (万平方米)	环比 (%)	住宅去化月数(3个月移动平均)	环比 (个月)
南宁	723	0.42	4.7	4.59	5.1	(0.21)
三线城市						
泉州	673	1.63	1.1	1.03	20.5	0.12
惠州	195	0.00	0.9	(2.65)	7.2	0.19
莆田	257	(2.14)	0.4	6.96	22.0	(2.05)
江阴	468	0.00	0.7	(2.11)	21.0	0.44

资料来源: Wind, 华创证券

注: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

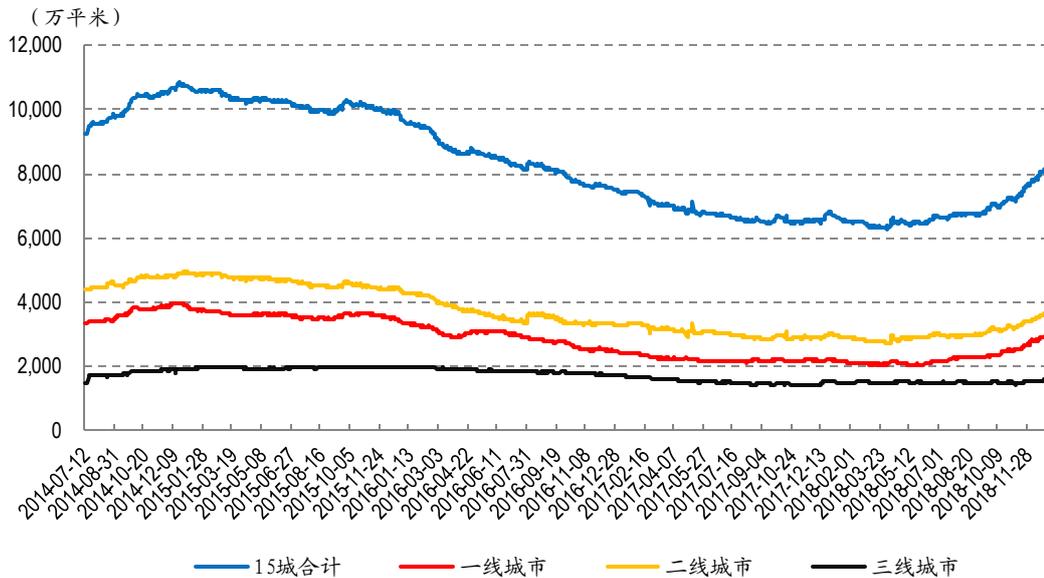
图表 10、各线城市 3 个月移动平均去化月数



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

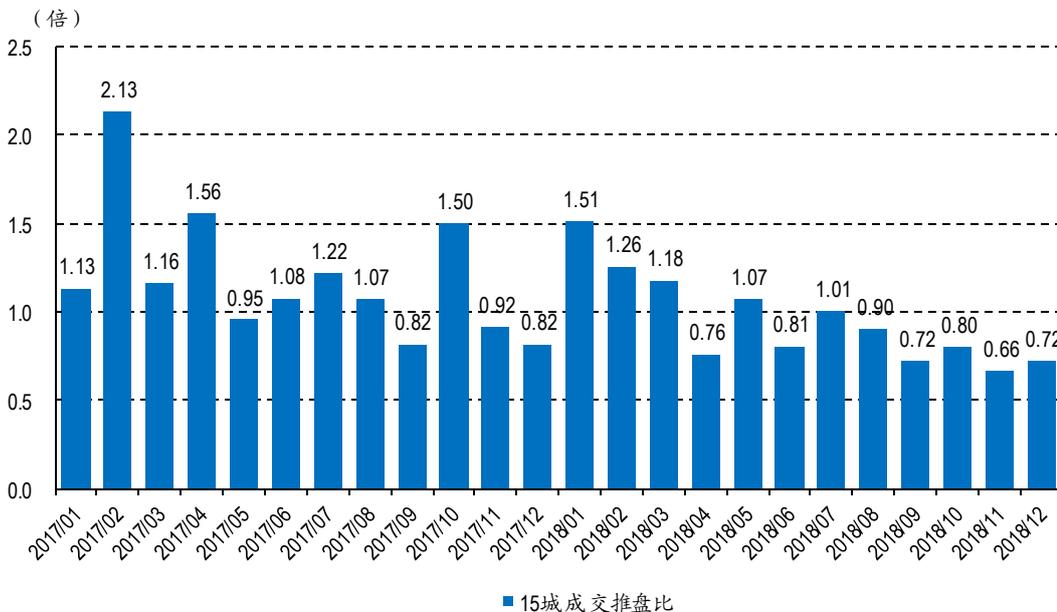
图表 11、各线城市可售面积



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

图表 12、15 城成交推盘比



资料来源: Wind, 华创证券

注: 城市包括: 4 个一线城市北京、上海、广州、深圳, 7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、泉州; 4 个三线城市: 泉州、惠州、江阴、莆田。

## 二、行业政策和新闻跟踪

**宏观：**易纲表示用好信贷、债券、股权“三支箭”，保持股市、债市、汇市平稳健康发展。2018年全年全国居民消费价格上涨2.1%。

**个税：**对2019年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除，可在年内剩余月份补充享受。国税总局解答个税扣除问题，住房商业贷款还清后，公积金贷款可以继续抵扣。

**限购：**海口规定新落户家庭限购1套，暂停向企事业单位出售商品房。

**市场：**2019年首周南京新增供货量累计达到了2577套。北京二手房价格十年来首现年度下降。26家上市房企2018年销售额4.5万亿元，同比增长33.2%。2018龙头房企土地成交金额缩水近三成。

**雄安：**官方重申：北京市副中心和雄安新区房价必须稳定。

**人才政策：**广州大幅放松户籍政策，本科以上不超过40岁即可落户。

**土地：**香港地政总署署长表示2019年推出四大方针，加快土地供应。广州2018年公开出让174宗土地，其中住宅、商服用地92宗。土地成交溢价率创新低，延续下行趋势。北京市出让限竞地达87宗，预计形成7-8万套限竞房。

**房贷：**杭州多家银行回应：无80周岁房贷按揭年限产品。广州地区房贷利率为5.55%，较上月下降0.07个百分点，二套5.83%，较上月下降0.13个百分点。2018年12月全国首套房贷款平均利率为5.68%，相当于基准利率1.159倍，环比11月下降0.53%。上海房贷重回九折。

**其他：**海南加强新建居住建筑高度管控，海口、三亚主城区限高80米。深圳住建局谋划推动一批大型安居社区重点项目建设。北京城市副中心表示产业用地和居住用地比例调整至1:2。海南正式实行商品住宅销售价格备案管理，严格落实销售明码标价。

图表 13、上周行业重点新闻

类型	日期	概要	内容
宏观	2018/1/9	易纲表示用好信贷、债券、股权“三支箭”，保持股市、债市、汇市平稳健康发展。	易纲提出要精准把握流动性的总量，既避免信用过快收缩冲击实体经济，也要避免“大水漫灌”影响结构性去杠杆。用好信贷、债券、股权“三支箭”，保持股市、债市、汇市平稳健康发展；实施好稳健的货币政策，提高金融体系服务实体经济能力。
	2018/1/10	2018年全年全国居民消费价格上涨2.1%。	12月份全国居民消费价格同比上涨1.9%，环比与上月持平，2018年全年全国居民消费价格上涨2.1%。12月份居民居住价格同比上涨2.2%，影响CPI上涨约0.48个百分点，环比数据则持平。其中，租赁住房房租消费价格环比持平，同比上涨2.5%。
个税	2018/1/7	个税房租专项扣除目前尚无定论。	个税房租专项扣除目前尚无定论，需由住建部牵头，财政部、税务总局相关部门一起确定相关细节，目前相关部门已在研究这一新问题。
	2018/1/8	对2019年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除，可在年内剩余月份补充享受。	国税总局中心负责人答记者问，表示对2019年后房贷应当享受而未享受的专项附加扣除，可在年内剩余月份补充享受，也可在次年3月1日至6月30日内申报时享受扣除。
	2018/1/9	国税总局解答个税扣除问题，住房商业贷款还清后，公积金贷款可以继续抵扣。	国家税务总局在线访谈中对个税专项附加扣除相关问题，如纳税人出现不知情受雇佣、房贷扣除等问题作出了相关回应，住房商业贷款还清后，公积金贷款可以继续抵扣。
	2018/1/11	上海市税务局回应房屋租赁纳税相关疑问。	对于“房东税负强加于租客”及“上海各区房屋租赁缴税存差异”的疑问，上海市税务局称，根据规定，个人出租房屋，按照5%征收率，减按1.5%计算应纳税额，月销售额不超3万元的免征增值税。接下来将督促全市各区税务局落实好相关税收政策，认真履行职责，减轻纳税人负担。而对于“是否会加强房东缴税监管”，上海税务局称“暂无信息更新”。

限购	2018/1/9	海口规定新落户家庭限购1套, 暂停向企事业单位出售商品房。	海口市人民政府发布文件《关于严格落实琼办[2018]29号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》, 规定新落户家庭限购1套, 暂停向企事业单位出售商品房。
市场	2018/1/7	2019年首周南京新增供货量累计达到了2577套。	2019年首周, 南京全市有四家住宅楼盘开盘卖房, 此外还有四家楼盘领取了住宅销许, 新增供货量累计达到了2577套。2019年的南京楼市早早就在跑量声中拉开序幕, 而与此同时, 新开盘的四家楼盘中摇号售房仅有一家, 其余均为平推, 当日售罄更是未现, 库存规模也在一周之内又增长了近500套。
	2018/1/10	北京二手房价格十年来首现年度下降。	近期, 政府主管部门和多家研究机构相继发布北京2018年的楼市数据, 数据显示, 北京二手房均价十年来首现年度下跌, 居民购房杠杆明显回落, 消费者和业主预期下调, 出现业主降价卖房现象, 土地市场遇冷。但同时, 共有产权住房等保障性住房供应创新高, 集体建设用地建设租赁住房也将在2019年迎来首批入市高峰。
	2018/1/11	26家上市房企2018年销售额4.5万亿元, 同比增长33.2%。	在内地及香港上市的26家房企发布了2018年全年销售数据, 整体看, 多家房企12月销售额环比增长, 整体销售处于高位, 26家企业单月合计销售达4400.12亿元。全年销售额合计为4.5万亿, 同比上涨33.2%。在这26家房企中, 15家全年销售额突破千亿元, 3家突破5000亿元。
	2018/1/11	2018龙头房企土地成交金额缩水近三成。	中原地产研究中心统计数据显示, 25家房地产行业龙头房企在2018年合计拿地2590宗, 土地成交金额15600亿, 同比2017年的21664亿下调28%。从月度看, 最后几个月连续低于千亿, 这也是最近4年来首次出现。在2018年之前月份, 基本拿地金额都在1200亿-2000亿。
雄安	2018/1/11	官方重申: 北京市副中心和雄安新区房价必须稳定。	在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上, 官方再度重申, 作为北京新的两翼, 雄安新区和北京城市副中心规划建设中的房子是用来住的, 不是用来炒的。
人才政策	2018/1/11	广州大幅放松户籍政策, 本科以上学历不超过40岁即可落户。	广州市发改委联合广州市人社局、市来穗人员局及市公安局发布广州市新一轮迁入户政策体系。不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州市的前置条件, 就引进人才入户条件进行了较大幅度调整。其中, 放宽引进人才入户的年龄限制, 学士、硕士和博士分别从35、40、45周岁调整到40、45、50周岁。
土地	2018/1/9	香港地政总署署长表示2019年推出四大方针, 加快土地供应。	香港地政总署署长陈松青讲述该署2019年工作计划, 包括成立土地供应专责组, 加快土地供应; 善用现有土地资源, 包括拨出空置用地作过渡性房屋; 开放土地资讯, 将私人发展项目内公共空间谘询等加入该署地图网站; 开放地图数据。
	2018/1/9	广州2018年公开出让174宗土地, 其中住宅、商服用地92宗。	广州市国土资源和规划委员会1月8日公布, 2018年度, 全广州市供应各类国有建设用地353宗, 用地面积2212.27公顷, 公开出让174宗土地, 用地面积1025.11公顷。
	2018/1/10	土地成交溢价率创新低, 延续下行趋势。	数据显示, 截至2018年12月末, 40个典型城市土地成交均价为4246元/平方米, 同比跌13.7%。从土地成交溢价率来看, 2018年, 尤其是三季度以来, 低溢价甚至底价成交成为常态, 全年40城土地成交溢价率同比跌13.2%, 创2010年以来新低。
	2018/1/12	北京市出让限竞地达87宗 预计形成7-8万套限竞房。	机构统计显示, 截至目前, 北京地区限竞房面积累计已达到839万平方米, 按70-90平方米/套的面积计算, 北京已经出让成交的土地将形成7-8万

			套限竞房。
房贷	2018/1/8	杭州多家银行回应：无 80 周岁房贷按揭年限产品。	近期有媒体报道称，杭州某银行推出了某款贷款产品——房屋按揭贷款最长可贷到 80 周岁，这款“接力贷”最高贷款年限为 30 年。新京报称对杭州多家银行进行采访，相关工作人员皆否认了上述关于还款年龄的传言。
	2018/1/9	广州地区房贷利率为 5.55%，较上月下降 0.07 个百分点，二套 5.83%，较上月下降 0.13 个百分点。	根据融 360 统计，截至 1 月 7 日，广州地区的房贷利率为 5.55%，环比上月的 5.62%，下降 0.07 个百分点；二套 5.83%，较上月的 5.96%，环比下降 0.13 个百分点。
	2018/1/10	2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，相当于基准利率 1.159 倍，环比 11 月下降 0.53%。	融 360 大数据研究院监测数据显示：2018 年 12 月全国首套房贷款平均利率为 5.68%，相当于基准利率 1.159 倍，环比 11 月下降 0.53%；12 月首套房贷款平均利率 5.38%，上升 5.58%。
	2018/1/11	上海房贷重回九折。	上海农商银行宣布首套房贷利率从 95 折降至 9 折。
融资	2018/1/12	一月房企融资成本降低，资金压力缓解。	中原地产研究中心统计数据显示，继去年 11 月，房企融资额达上千亿后，12 月融资再次达 1600 亿，2019 年 1 月房企融资数据继续大规模扩张。据不完全统计，1 月上旬房企融资已经超过 20 多笔，合计融资额度高达 700 亿左右，其中多家企业公布了大额融资。
其他	2018/1/8	海南加强新建居住建筑高度管控，海口、三亚主城区限高 80 米。	海口市人民政府新闻办公室官微 1 月 8 日披露，海南省自然资源和规划厅近日印发实施《关于进一步加强和规范新建居住建筑高度管控工作的指导意见》，规定海口市主城区、三亚市主城区居住建筑高度不超过 80 米。
	2018/1/10	深圳住建局谋划推动一批大型安居社区重点项目建设。	深圳市住建局负责人表示，接下来全市住建系统要重点做好几方面工作，包括：全面抓好新一轮住房制度改革落地；大力推进 BIM、装配式建筑、绿色建筑、智能建筑等建筑新技术应用；以更大力度推进大规模建房行动，谋划推动一批大型安居社区重点项目建设等。
	2018/1/11	北京城市副中心表示产业用地和居住用地比例调整至 1: 2。	北京市副市长隋振江表示将城市副中心的产业用地和居住用地比例从现状的 1: 1.3 调整到 1: 2，到 2035 年达到平衡，基本实现在副中心工作、在副中心居住。
	2018/1/11	海南正式实行商品住宅销售价格备案管理，严格落实销售明码标价。	日前，海南省发展和改革委员会官网发布《海南省发展和改革委员会切实做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》，要求严格落实商品房销售明码标价规定，指导督促房地产企业实行备案价格公示制度，扎实做好海南商品住宅销售价格备案管理工作。

资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、重点公司公告

**万科 A** 发布公告 1 月 8 日钜盛华将持有并质押给平安证券的万科 8076.84 万股无限售流通 A 股办理解除质押，1 月 9 日钜盛华将持有的万科 6486 万股无限售流通 A 股质押给平安证券。**保利地产** 将“16 保利 03”存续期第三年末票面利率上调至 3.98%，“16 保利 01”、“16 保利 02”将于 1 月 15 日支付利息，“16 保利 01”票面利率 2.95%，“16 保利 02”票面利率 3.19%。**金地集团** 将申请新增加注册发行债务融资工具的总规模不超过 200 亿元，其中，短期融资券和超短期融资券可在注册额度内循环发行，债务融资工具的期限最长不超过 20 年。**融创中国** 发行 2021 年到期的 6 亿美元 8.375% 优先票据，票据已获得于新加坡证交所上市及报价的原则性批准。**招商蛇口** 2018 年累计实现签约销售面积 827.35 万平方米，同比增加 45.15%，累计实现签约销售金额 1705.84 亿元，同比增加 51.26%，12 月新增 7 个项目；5.02 亿股解除限售，占总股本的 6.35%，将于 1 月 14 日上市流通。

**荣盛发展** 2018 年累计实现签约面积 983.40 万平, 同比增长 54.73%, 累计签约金额 1015.63 亿元, 同比增长 49.51%, 通过挂牌、拍卖等方式取得 9 宗地块的国有土地使用权, 以 1.02 以元取得什邡凯旋置业有限公司 80% 股权, 控制旗下三宗地块的土地使用权。**新城控股** 2018 年累计合同销售金额约 2210.98 亿元, 同比增长 74.82%, 累计销售面积约 1812.06 万平方米, 同比增长 95.21%, 近期新增 14 宗地块。**蓝光发展** 12 月新增四宗地块, 土地面积总计 268.76 亩, 总地价 13.65 亿元。**华夏幸福** 12 月公司及下属子公司新增 17 宗地块, 土地面积合计约为 39.00 万平方米, 成交金额合计约为 5.02 亿元。与幸福资本、固安九通新盛、嘉兴叁号拟分别与大业信托、银华资本、东富厚德签署《份额受让协议》。

**图表 14、上周公司公告回顾**

类型	公司	日期	内容
业绩	蓝光发展	2018/1/7	12 月新增四宗地块, 土地面积总计 268.76 亩, 总地价 13.65 亿元。
	荣盛发展	2018/1/7	1-12 月, 累计实现签约面积 983.40 万平, 同比增长 54.73%, 累计签约金额 1015.63 亿元, 同比增长 49.51%, 通过挂牌、拍卖等方式取得 9 宗地块的国有土地使用权, 以 1.02 以元取得什邡凯旋置业有限公司 80% 股权, 控制旗下三宗地块的土地使用权。
	中国恒大	2018/1/7	2018 年累计合约销售金额约为 5513.4 亿, 全年合约销售面积约为 5243.5 万平方米, 2019 年的合约销售目标为 6000 亿元。
	合景泰富集团	2018/1/7	12 月集团及其合营企业及联营公司预售额为 58.58 亿元, 同比增长 144.1%, 预售建筑面积约为 48.8 万平方米, 同比增长 172.6%。
	招商局置地	2018/1/7	2018 年集团连同其联营公司实现合同销售总额约为 344.32 亿元, 同比上升 43%, 合同销售总面积约为 174.19 万平方米, 同比增长 26%。
	阳光城	2018/1/7	2018 年实现销售金额总计 1628.56 亿元, 销售面积 1266.38 万平方米, 12 月公司共计获得 4 个土地项目, 新增计容面积 45.73 万平方米, 需按权益承担对价款 12 亿元。
	龙光地产	2018/1/7	2018 年累计合约销售额约为 718 亿, 同比增长 65.4%, 合约销售面积约为 440.1 万平方米。
	中骏集团控股	2018/1/7	2018 年中骏集团连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额约人民币 513.58 亿元, 同比增长 54%, 累计合同销售面积 414.89 万平方米, 同比增长 117%。
	中国海外宏洋集团	2018/1/7	2018 年中海宏洋系列公司累计合约销售额 505.4 亿港元, 合约销售面积 399.85 万平方米, 12 月新增六宗地块, 总权益发展面积 129.06 万平方米, 总地价 50 亿元。
	绿城中国	2018/1/7	2018 年绿城集团累计取得总合同销售面积约 812 万平方米, 总合同销售金额约 1564 亿元, 同比上升 6.9%。
	鲁商置业	2018/1/7	10-12 月, 公司房地产项目实现签约金额 40.86 亿元, 同比增加 22.11%, 实现签约面积 40.65 万平方米, 同比增加 6.85%, 新增临沂市一宗地块, 土地面积为 3.53 万平方米。
	绿地控股	2018/1/7	12 月公司新增房地产项目 12 个, 总地价 103.41 亿元, 总计建筑面积 555.94 万方。
	佳源国际控股	2018/1/8	12 月实现合同销售金额约 21.53 亿元, 合同销售面积约 13.95 万平方米, 2018 年实现合同销售金额约 201.80 亿元, 合同销售面积 178.72 万平方米。
	路劲	2018/1/8	2018 年销售约为 375.82 亿元, 其中包括物业销售 345.03 亿元, 高速公路项目路费收入 30.79 亿元, 全年的物业销售包括已签订合同额人民币 321.34 亿元, 较上年同期上升约 31%。
	中国武夷	2018/1/8	国际工程承包业务 2018 年第四季度新增四笔订单。
招商蛇口	2018/1/9	2018 年累计实现签约销售面积 827.35 万平方米, 同比增加 45.15%, 累计实现签约销售金额 1705.84 亿元, 同比增加 51.26%, 12 月新增 7 个项目。	
新城控股	2018/1/9	2018 年累计合同销售金额约 2210.98 亿元, 同比增长 74.82%, 累计销售面积约 1812.06 万	

			平方米, 同比增长 95.21%, 近期新增 14 宗地块。
	华夏幸福	2018/1/9	12 月公司及下属子公司新增 17 宗地块, 土地面积合计约为 39.00 万平方米, 成交金额合计约为 5.02 亿元。
	首开股份	2018/1/9	2018 年共实现签约面积 377.56 万平方米, 同比上升 27.97%, 签约金额 1007.27 亿元, 同比上升 45.58%。
	保利置业集团	2018/1/9	公司、子公司连同合营及联营公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度的合约销售额约为 408 亿元, 合约销售面积约为 224.2 万平方米。
	龙湖集团	2018/1/9	2018 年集团累计实现合同销售金额 2006.4 亿元, 同比上升 28.5%, 合同销售面积 1236.3 万平方米。
	瑞安房地产	2018/1/9	2018 年合约物业销售额及其他资产处置额为 222.79 亿元, 同比增长 4%, 合约销售面积 36.1 万平方米, 同比增长 47%。
	新华联	2018/1/9	预计公司 2018 年归属于上市公司股东的净利润为 11 亿元-12 亿元, 同比增长 29.77%至 41.57%, 基本每股收益预计 0.58 元-0.63 元。
	广宇发展	2018/1/10	12 月实现销售面积 15.21 万平方米, 销售金额 17.38 亿元, 2018 年累计实现销售面积 177.56 万平方米, 销售金额 221.75 亿元。
	国瑞置业	2018/1/10	2018 年累计实现签约销售量约 130.4 万平方米, 签约销售额约 219.13 亿元, 全年实现投资物业租赁合同签约额约为 14.62 亿元, 签约出租面积约为 12.75 万平方米。
	宝龙地产	2018/1/10	2018 年共完成合约销售总额 410.36 亿元, 同比增长 96.5%, 销售总面积 282.16 万平米, 同比增长 80.6%。
	粤宏远 A	2018/1/11	2018 年或将实现归属上市公司股东净利 4255.85 万元至 6029.12 万元, 基本每股收益约 0.0656 元至 0.0929 元。
	京能置业	2018/1/11	2018 年累计实现签约面积 9.84 万平方米, 同比减少 31.67%, 实现签约金额 9.03 亿元, 同比减少 33.80%, 新增房地产储备土地面积 18.86 万平方米, 同比增长 601.12%。
	远洋集团	2018/1/11	2018 年累积协议销售额已达到约 1095.1 亿元, 比去年同期上升 55%, 累积协议销售楼面面积约 516.87 万平方米, 比去年同期上升 39%。
	绿地香港	2018/1/11	2018 年合约销售约为 379 亿元, 按年增加约人民币 78 亿元, 同比增长约为 26%, 已售合约总建筑面积则约为 328 万平方米, 按年增加约 100.38 万平方米, 同比增长约为 44%。
拿地	云南城投	2018/1/7	全资子公司沧江文旅取得位于景洪市的九宗商业用地使用权, 土地面积合计 34.42 万平方米, 总地价 3.58 亿元, 下属控股子公司云辰置业取得位于景洪市的三宗商业用地使用权, 土地面积合计 13.46 万平方米, 总地价 1.54 亿元。
	京投发展	2018/1/11	公司全资子公司京投置地联合京投公司、郭公庄投管公司, 以 37.2 亿元, 竞得北京市丰台区花乡郭公庄村 1518-L01 等地块国有建设用地使用权。三方将按照京投置地 70%、京投公司 25%、郭公庄投管公司 5% 的持股比例共同设立项目公司, 负责地块的开发建设。
项目/合作	天健集团	2018/1/7	子公司深圳市政总公司与广州市资源环保公司组成的投标联合体, 近日中标如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目, 该项目估算总投资 12.54 亿元。
	天地源	2018/1/8	下属全资子公司西安天地源拟与陕西煤田地质、跟投合伙企业合作, 成立西安天地源沣东房地产开发有限公司(暂定)进行项目拓展及开发, 平台公司注册资本为 2 亿元, 西安天地源出资 1.17 亿元, 占股权比例 58.5%。
	招商蛇口	2018/1/11	《关于进行前海土地整合与合资合作的议案》已经由招商蛇口第二届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过, 尚需提交公司股东大会审议, 关联股东将在股东大会上对本议案回避表决。

	华夏幸福	2018/1/11	与幸福资本、固安九通新盛、嘉兴叁号拟分别与大业信托、银华资本、东富厚德签署《份额受让协议》，约定乙方在 2020-2022 年分三年退出在嘉兴叁号中的投资，由公司受让乙方持有的嘉兴叁号合计 50 亿元有限合伙份额，受让价款合计为 50.40 亿元。
	苏州高新	2018/1/11	控股子公司地产集团拟与恒泰置业及南京仁远联合投资设立项目公司，共同开发苏州市苏园土挂（2018）04 号宗地，项目公司注册资本 10 亿元，地产集团出资 5.1 亿元，占比 51%，恒泰置业出资 3.4 亿元，占比 34%，南京仁远出资 1.5 亿元，占比 15%。
收购/转让	招商蛇口	2018/1/8	国新投资和北京诚通通过无偿划转方式分别取得招商局集团直接持有的公司 3.82 亿股、2.36 亿股 A 股股份（分别占公司总股本的 4.83%、2.99%），并已于 2019 年 1 月 7 日完成过户登记手续。
增减持	皇庭国际	2018/1/9	股东和瑞九鼎于 2018 年 10 月 12 日-2019 年 1 月 8 日，合计减持公司股份 1175.34 万股，占总股本的 1%，计划 6 个月内，减持公司股份不超 7052.07 万股（占总股本比例不超 6%）。
	大港股份	2018/1/10	控股股东瀚瑞控股增持公司股份计划实施完毕，瀚瑞控股及其全资子公司镇高新共累计增持比例为 1.59%。
	新黄浦	2018/1/10	2018 年 7 月 10 日至 2019 年 1 月 9 日，中崇投资增持新黄浦股份 949.16 万股，占公司总股本 1.41%，合计增持金额 8675 万元，中崇投资决定将本次增持计划的增持期限延长 6 个月，即本次增持计划延长至 2019 年 7 月 9 日，其他承诺事项不变。
	银亿股份	2018/1/10	公司收到控股股东银亿控股的通知，银河证券信用账户被动减持数量已达 1,441,775 股，银亿控股被动减持数量已过半。
解禁	招商蛇口	2018/1/9	5.02 亿股解除限售，占总股本的 6.35%，将于 1 月 14 日上市流通。
投融资	保利地产	2018/1/7	将“16 保利 03”存续期第三年末票面利率上调至 3.98%，回售登记期 1 月 14 日-16 日，回售价格 100 元，兑付日 2 月 25 日；“16 保利 01”、“16 保利 02”将于 1 月 15 日支付自 2018 年 1 月 15 日至 2019 年 1 月 14 日期间的利息，“16 保利 01”票面利率 2.95%，“16 保利 02”票面利率 3.19%；“16 保利 01”公司债券的回售有效申报数量为 32.76 万手，回售金额为 3.28 亿元（不含利息）。
	北辰实业	2018/1/7	发行的“北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券”将于 1 月 21 日开始支付 2018 年 1 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日期间利息，“14 北辰 01”票面利率为 5.65%，“14 北辰 02”票面利率为 5.20%。
	宝龙地产	2018/1/7	拟国际发售优先票据，用于现有债务再融资，对象为专业投资者。
	金地集团	2018/1/8	公司将申请新增加注册发行债务融资工具的总规模不超过 200 亿元，其中，短期融资券和超短期融资券可在注册额度内循环发行，债务融资工具的期限最长不超过 20 年。
	滨江集团	2018/1/8	拟注册发行总额不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）的中期票据，期限不超过 5 年（含 5 年）；拟开展上游供应商、施工方对公司及其项目公司的应收账款供应链资产证券化工作，总计不超过人民币 30 亿元（含）。
	泛海控股	2018/1/8	授权境外全资附属公司中泛集团的附属公司泛海国际资本、中泛国际资产及中泛国际投资各使用不超过 10 亿元（其中每家融资规模不超过 7.5 亿元）进行固定收益类产品投资。
	宝龙地产	2018/1/8	将发行 2 亿美元 2021 年到期的优先票据，票面利率 9.125%。
	中骏集团控股	2018/1/8	建议发行优先票据，票据发行金额、条款及条件尚未获厘定。
	世茂股份	2018/1/9	公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券已获得证监会核准，公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），票面利率询价区间为 4.3%-5.8%。
	路劲	2018/1/9	拟发行新票据用于回购 2019 年到期的 4.5 亿美元 5.0% 担保优先票据，回购最高金额可达 1.5 亿美元。

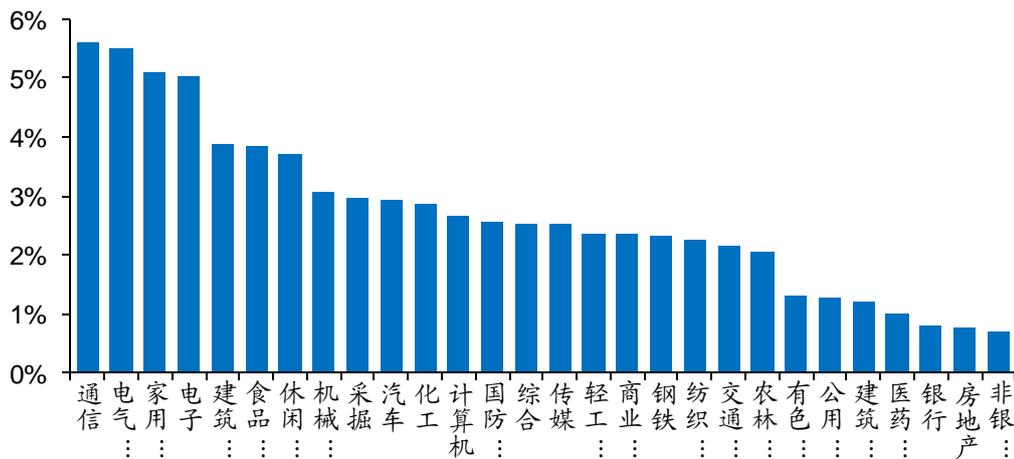
	苏州高新	2018/1/9	公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》，同意接受公司定向债务融资工具注册，定向债务融资工具注册金额为 10 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司主承销。
	融创中国	2018/1/10	拟进行美元优先定息票据的国际发售，票据的定价包括本金总额、发售价及利率尚未厘定。
	力高集团	2018/1/10	拟就以美元计值的有担保定息优先票据进行国际发售，有意将建议票据发行的所得款项净额用说为其若干现有债务再融资及作其他一般企业用途。
	路劲	2018/1/10	拟发行 4 亿美元 2021 年到期的担保优先票据，票面利率 7.75%。
	世茂房地产	2018/1/10	已知会受托人，本金总额 5.50 亿美元的 2022 年票据将于 2019 年 2 月 11 日获赎回，赎回价相等于该等票据本金额的 104.188%另加截至赎回日期(不包括当日)累计未付利息(如有)。
	融创中国	2018/1/11	发行 2021 年到期的 6 亿美元 8.375%优先票据，票据已获得于新加坡证交所上市及报价的原则性批准。
	阳光城	2018/1/11	拟与山东信托、融博泰合作，以公司及下属子公司项下房地产项目在销售过程中形成的购房应收款为基础资产，以上述基础资产发行相关产品进行融资，总额不超过 20 亿元。
	苏州高新	2018/1/11	发行本金总额为 2.5 亿美元的票据，票据于 2019 年 1 月 22 日起(包括当日)按年利率 13.5%计息，到期时支付，利息支付日期为 2019 年 7 月 22 与 2020 年 1 月 21 日。
<b>质押</b>	万科 A	2018/1/10	1 月 8 日钜盛华将持有并质押给平安证券的万科 8076.84 万股无限售流通 A 股办理解除质押，1 月 9 日钜盛华将持有的万科 6486 万股无限售流通 A 股质押给平安证券，截至 1 月 9 日，钜盛华直接持有万科无限售流通 A 股股票共计 9.26 亿股，占万科总股本的 8.39%，累计质押股数为 9.10 亿股，占万科总股本的 8.24%。
<b>利润分配</b>	龙湖集团	2018/1/8	向于 1 月 8 日名列公司股东名册合资格股东以现金形式派发截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月中期股息每股 0.30 元。
<b>激励</b>	卧龙地产	2018/1/8	公司回购注销夏钢峰等 3 位激励对象已获授未解锁的限制性股票 51 万股，预计本次回购注销已授予未解锁限制性股票完成后，公司股份总数将由 727,697,460 股减至 727,187,460 股。
	保利置业集团	2018/1/10	待承授人接纳，公司向承授人授出约 1.10 亿份购股权，行使价每股 2.520 港元，有效期由授出日期起计 6 年，购股权仅于 2021 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 9 日止期间可予行使。
<b>人事变动</b>	新华联	2018/1/8	白峰先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务，辞职后将不再担任公司任何职务。
	泰禾股份	2018/1/11	因拟到公司控股股东泰禾投资集团有限公司任职，郑钟先生、朱进康先生向公司辞去副总经理职务，李斌先生向公司辞去财务总监职务。
<b>其他</b>	苏宁环球	2018/1/10	拟使用 9.5 亿元闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月，到期前归还至募集资金专用账户，同时，使用闲置募集资金暂时补充流动资金及进行现金管理的合计金额不超过人民币 16.5 亿元。
	佳兆业集团	2018/1/11	将发行可换股债券所得款项净额全数用作偿还部分于 2019 年 2 月及 3 月到期的未偿还银行及其他借款。
	合肥城建	2018/1/11	三亚丰乐 49%股权转让至本公司名下的股东变更的工商登记手续已办理完成，相应债权也已交割完毕，本次工商变更完成后，本公司持有三亚丰乐 100%股权。

资料来源：公司公告，华创证券

#### 四、板块行情回顾

板块表现方面，SW 房地产指数上涨 0.77%，沪深 300 指数上涨 1.94%，相对收益为-1.17%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 27 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：实达集团、数源科技、\*ST 新梅、新潮实业、世纪星源，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为宜华健康、嘉凯城、运盛实业、天业股份、张江高科。

图表 15、上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，华创证券

图表 16、上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅 (%)	代码	名称	周涨跌幅 (%)
1	600734.SH	实达集团	15.73	000150.SZ	宜华健康	(7.65)
2	000909.SZ	数源科技	14.84	000918.SZ	嘉凯城	(5.22)
3	600732.SH	*ST 新梅	13.93	600767.SH	运盛实业	(4.91)
4	600777.SH	新潮实业	9.42	600807.SH	天业股份	(4.65)
5	000005.SZ	世纪星源	9.09	600895.SH	张江高科	(4.54)
6	000616.SZ	海航投资	8.84	600620.SH	天宸股份	(3.96)
7	600736.SH	苏州高新	8.00	000668.SZ	荣丰控股	(3.79)
8	600753.SH	东方银星	7.65	600225.SH	天津松江	(3.63)
9	000090.SZ	天健集团	7.31	600113.SH	浙江东日	(3.34)
10	000897.SZ	津滨发展	6.75	000656.SZ	金科股份	(3.08)

资料来源：Wind，华创证券

#### 五、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

## 房地产组团队介绍

### 组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名。

### 研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

### 研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

### 助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

## 华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com	

## 华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

### 公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;  
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;  
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;  
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

### 行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;  
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;  
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

## 分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

## 免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

## 华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500